

**MEKANISME DAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH BERMASALAH PADA
BANK MUAMALAT KCP PANYABUNGAN**

SKRIPSI MINOR

Oleh:

NURSAJIDAH
NIM:54151009



**PROGRAM D III PERBANKAN SYARI'AH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
2018 M/1439 H**

LEMBAR PERSETUJUAN

MEKANISME DAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH PADA BANK MUAMALAT KCP PANYABUNGAN

Oleh:

NUR SAJIDAH
NIM:5415009

Menyetujui

PEMBIMBING

KETUA PROGRAM STUDI
D- III PERBANKAN SYARIAH

M.Syahbudi,MA
NIB. 1100000094

Aliyuddin Abdul Rasyid,LC,MA
NIP.196506282003021001

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi minor ini berjudul “**Mekanisme dan Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Bank Muamalat KCP Panyabungan** ” telah diuji dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan, pada hari Jum’at tanggal 24 Agustus 2018.

Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) Program D III Perbankan Syariah FEBI UIN Sumatera Utara.

Medan, 05 Juli 2019

Ketua

Sekretaris

Zuhrinal M. Nawawi, MA
NIP. 197608182007101001

Rahmi Siyahriza, S.ThI, MA
NIP.198501032011012011

Anggota

Penguji 1

Penguji 2

Zuhrinal M. Nawawi, MA
NIP. 197608182007101001

M. Syahbudi, MA
NIB. 1100000094

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam Sumatera Utara

Dr.Andri Soemitra, MA
NIP. 1976050720006041002

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NUR SAJIDAH

NIM : 54151009

FAK/ Jurusan : FEBI UINSU/ D3 Perbankan Syariah

Judul Skripsi : Mekanisme dan Penyelesaian Pembiayaan Murabahah

Bermasalah Pada bank

Muamalat KCP Panyabungan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya serahkan ini benar-benar merupakan hasil dari karya saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan dan ringkasan yang semuanya telah saya jelaskan sumbernya. Apabila dikemudian hari atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil orang lain, maka gelar dan ijazah yang diberikan oleh Universitas batal saya terima.

Medan, 20 Agustus 2018
Yang membuat pernyataan

NUR SAJIDAH
NIM:54151009

IKHTISAR

Kata Kunci : Mekanisme , Penyelesaian,Murabahah

Tugas Akhir ini berjudul “**Mekanisme dan Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Bank Muamalat KCP Panyabungan**”. Judul ini dipilih karena dalam pelaksanaan akad pembiayaan murabahah pada Bank Muamalat KCP Panyabungan tentu bermacam-macam permasalahan yang timbul, seperti masalah-masalah sebelum akad dibuat, masalah-masalah pada aplikasi akad dan resiko-resiko yang mungkin timbul terhadap akad tersebut.

Berdasarkan pendapat di atas, maka penulis tertarik untuk membahas permasalahan akad pada Bank Muamalat dimaksud dalam bentuk tugas akhir (TA) dengan melakukan penelitian terhadap (1) Bagaimana mekanisme pembiayaan murabahah pada bank muamalat KCP Panyabungan (2) Bagaimana usaha Bank Muamalat KCP Panyabungan untuk menyelesaikan pembiayaan murabahah bermasalah oleh nasabah.

Dalam mengumpulkan dan mendapatkan data, penulis menggunakan metode Kualitatif deskriptif, *Library Research* (riset kepustakaan) dan *field research* (riset lapangan), dengan melakukan observasi dan menggunakan wawancara yang dilakukan dengan beberapa staf karyawan Bank Muamalat KCP Panyabungan. Dalam membahas laporan tugas akhir ini, penulis melakukan analisa terhadap data-data yang diberikan Bank Muamalat KCP Panyabungan dengan memakai metode komparatif yaitu menganalisa masalah dengan dengan cara membandingkan teori dengan praktek.

Berdasarkan data yang diperoleh, dari hasil pembahasan penelitian yang telah dilakukan pada Bank Muamalat KCP Panyabungan mengenai Mekanisme dan Penyelesaian Pembiayaan Murabahah bermasalah pada Bank Muamalat KCP Panyabungan, maka dari itu dapat ditarik kesimpulan. Mekanisme pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCP Panyabungan untuk meloloskan nasabah agar permohonan pembiayaannya dikabulkan, dengan arti sampai yang bersangkutan menandatangani akad, telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan pemberian pembiayaan yang berlaku secara umum. Langkah-langkah penyelesaian yang dilakukan Bank Muamalat KCP Panyabungan untuk meminimalkan resiko pelanggaran akad sudah cukup baik dan tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Saran penulis pada Bank Muamalat adalah agar prosedur pembiayaan murabahah dapat dipertahankan dan ditingkatkan lagi mengingatkan lagi mengingat masih terjadinya pelanggaran pada akad murabahah (nasabah yang nakal) serta pengendalian pasca pembiayaan dicairkan agar persentase pembiayaan bermasalah berkurang.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karuniaNya bagi penulis sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir. Shalawat beriring salam hendaklah selalu dilimpahkan Allah SWT buat junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga dan para pengikutnya, amin.

Tugas akhir ini disusun sebagai salah satu syarat di dalam menyelesaikan studi pada Program D III Manajemen dan Perbankan Syari'ah untuk mencapai gelar Ahli Madya (A.Md) di bidang Manajemen dan Perbankan Syari'ah. Adapun judul Tugas Akhir ini adalah **“MEKANISME dan PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH PADA Bank MUAMALAT KCP PANYABUNGAN”**.

Penulis sadar sepenuhnya bahwa penulisan ini jauh dari kesempurnaan, sebagaimana pepatah mengatakan *“tak ada gading yang tak retak”*. Namun ketidaksempurnaan ini Insya Allah tidak mengurangi arti dari apa yang penulis lakukan.

Dalam penyelesaian tugas akhir ini tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, tugas akhir ini tidak akan terwujud. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih pada semua pihak dengan ikhlas membantu penulis dari awal hingga terselesaikannya tugas akhir ini. Secara khusus penulis sampaikan rasa hormat dan ungkapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ayahanda dan ibunda yang telah memberikan bantuan moril dan material sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir ini, serta untuk kakanda ku Misna, Siti Hawa, Siti Aminah, Mhd Solih, Siti Halima.
2. Bapak Rektor dan wakil Rektor UINSU, Dekan dan Pembantu Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Ketua dan Sekretaris Jurusan Program D III Perbankan Syari'ah, serta seluruh Dosen, Karyawan dan Karyawati yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan kuliah di

Fakultas Syari'ah dan ungkapan rasa terima kasih atas ilmu yang telah di berikan kepada penulis.

3. Bapak Zuhri M Nawawi selaku Penasehat Akademik.
4. Bapak M. Syahbudi, MA selaku Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan masukan dalam aspek materi keilmuan kepada penulis dalam menyelesaikan laporan tugas akhir ini.
5. Bapak Nadirman, SE selaku manager Bank Muamalat KCP Panyabungan
6. Seluruh teman-teman seperjuangan Mahasiswa D III Perbankan Syari'ah khususnya angkatan 2015 terutama kepada sahabat-sahabat saya Eka Fitriani Hasibuan, Nurul Ikhsani Nasution, Rosa.
7. Terima kasih juga kepada rekan juang saya di Himpunan Mahasiswa Islam komisariat Febi UINSU
8. Terimakasih kepada kakanda Achmad Hokiem yang senantiasa mensupport saya.
9. Dan terimakasih kepada seluruh kawan-kawan yang berasal dari Kabupaten Madina tanpa disebutkan satu-persatu.

Akhirnya penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, karena itu kritikan dan saran yang sifatnya membangun sangat diharapkan. Semoga hasil penelitian ini bermanfaat bagi semua pihak.

Medan, 17 mei 2018

Penulis,

NURSAJIDAH

NIM:54151009

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBARAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
LEMBARA PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.	1
B. Rumusan dan Batasan Masalah.	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.	5
D. Metode Penelitian.....	5
E. Sistematika Penulisan.....	7

BAB II MURABAHAH DAN PERMASALAHAN AKAD

A. Pembiayaan Murabahah.	8
B. Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah.	23
C. Jenis-Jenis Pembiayaan Murabahah.	24
D. Manfaat Pembiayaan Murabahah.	26
E. Aplikasi Dalam Perbankan.	27

BAB III GAMBARAN UMUM TENTANG BANK MUAMALAT KCP PANYABUNGAN

A. Sejarah Berdirinya Bank Muamalat KCP Panyabungan	28
B. Ruang Lingkup Usaha	30
C. Visi-Misi Bank Muamalat Cabang Pembantu Panyabungan. ..	32

D. Struktur Organisasi Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Panyabungan.....	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Mekanisme Pembiayaan Pada Bank Muamalat Cabang Pembantu Panyabungan.....	38
B. Penyelesaian dan Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Muamalat Cabang Pembantu Panyabungan.	44
BAB V KESIMPULAN.	
A. Kesimpulan.	58
B. Saran-Saran.	59
DAFTAR KEPUSTAKAAN	61
CURICULUM VITAE	63

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Lembaga keuangan merupakan salah satu lembaga yang dibutuhkan manusia untuk melaksanakan kegiatan perekonomian terutama menanggulangi kebutuhan akan dana. Lembaga keuangan terdiri dari lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank.

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak serta memberikan jasa lalu lintas pembayaran.

Bank memegang peranan penting, karena bertindak sebagai penghubung antara pihak yang kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan dana. Salah satu bank yang sedang berkembang saat ini adalah Bank Syari'ah.

Bank syari'ah atau bank Islam adalah bank yang beroperasi sesuai prinsip-prinsip syariah Islam dengan mengacu pada Al-Qur'an dan Al-Hadis.¹

Di perbankan konvensional cara operasionalnya berdasarkan bunga dan cenderung hanya menguntungkan orang-orang tertentu.

Kontroversi penolakan Islam tentang bunga bank mengacu kepada adanya larangan yang tegas dalam Al-Qur'an atas praktek riba tersebut terdapat dalam surat Ali Imran ayat 130 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ

تُفْلِحُونَ ﴿١٣٠﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan. (Ali imran Ayat 130)”.²

¹ Siamat, Dahlan. *Manajemen Lembaga Keuangan*, (Intermedia: Jakarta, 2001), h. 183

Untuk menghindari hal yang mengenai system perbankan konvensional, maka muncullah perbankan yang berbasis syari'ah, dengan munculnya perbankan yang berbasis syariah merupakan angin segar bagi umat Islam sesuai yang diharapkan dapat meningkatkan perekonomian masyarakat yang tersebar di seluruh Indonesia.

Menurut pasal 1 ayat 2 Undang-undang perbankan No. 10 Tahun 1998. Bank adalah : Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak.

Ketua MUI dalam sambutannya pada pembukaan kantor cabang Bank Mu'amalat Indonesia di komplek Dewan Dakwah Indonesia Jakarta tanggal 12 Januari 1998 menjelaskan: kalau sudah ada bank syariah sudah tidak ada lagi umat (menggunakan bank konvensional) dan bank lain hukumnya haram.

Tepat pada tanggal 22 Desember 2004 Bank Muamalat resmi dibuka di Kabupaten Mandailing Natal Panyabungan. Pendirian bank ini diresmikan oleh bapak Ir. Fauzi selaku *Branch Manager* Bank Muamalat Cabang Padangsidempuan.

Pada awal pendiriannya Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Panyabungan ini merupakan Kantor Kas Muamalat yang di ketuai oleh bapak Ir. Fauzi selaku *Branch Manager* Bank Muamalat Cabang Padangsidempuan, yang setiap minggunya kantor kas ini didatangi oleh pengawas dari kantor Cabang Padangsidempuan.

Kantor kas Panyabungan ini hanya berfungsi sebagai pengumpul dana dari masyarakat. Pada saat itu kantor kas hanya menerima tabungan dari masyarakat tanpa adanya pembiayaan yang disalurkan.

Kantor kas Panyabungan berubah menjadi Kantor Cabang Pembantu Panyabungan pada tahun itu juga tepatnya pada tahun 2004 yang pada saat itu dipimpin oleh Ibu Retha Anhar dan kemudian digantikan oleh Bapak M. Amin Lubis sampai sekarang yang menyandang jabatan sebagai *Sub*

² Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Halim Al-Qur'an: Jakarta, 1971), h. 97

Branch Manager (SBM) di Panyabungan.

Bank Muamalat KCP Panyabungan yang berada di tengah-tengah masyarakat kota Mandailing Natal (Madina) umumnya, khususnya kecamatan Panyabungan yang dapat diterima oleh masyarakat sebagai media penyimpanan harta dan penyaluran dana.

Tujuan didirikannya Bank Muamalat KCP Panyabungan adalah sebagai berikut:

1. Untuk meningkatkan kualitas ekonomi masyarakat kota Mandailing Natal, khususnya kecamatan Panyabungan.
2. Untuk mengembangkan system lembaga keuangan berdasarkan syariat Islam.
3. Untuk mengurangi kemiskinan yang sedang dialami masyarakat dalam meningkatkan ekonomi masyarakat produk yang tersedia pada bank Muamalat KCP Panyabungan. Pertama produk yang dapat digunakan nasabah untuk menyimpan dananya dan kedua produk pembiayaan, yang mana pembiayaan yang paling banyak disalurkan kepada nasabahnya dalam bentuk pembiayaan murabahah.

Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.

Jadi singkatnya, *Akad Murabahah* adalah akad yang dilakukan dengan cara jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.³

Pemberian pembiayaan murabahah ini tentu diikat dengan akad. Dalam pelaksanaan akad ini tentu bermacam-macam permasalahan yang timbul umpama, masalah-masalah sebelum akad dibuat, aplikasi akad dalam

³ Karim, Adiwarman, *Analisis Fiqh dan Keuangan*, (IIT: Jakarta, 2003), h. 157

pelaksanaannya dan resiko-resiko yang mungkin timbul dengan adanya akad tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk membahas tentang Parmasalahan Akad Pembiayaan Murabahah yang dilakukan pada Bank Muamalat KCP Panyabungan, dalam bentuk Tugas Akhir (TA) dengan judul **“MEKANISME DAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK MUAMALAT KCP PANYABUNGAN”**.

B. Rumusan dan Batasan Masalah.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis uraikan di atas dan agar pembahasannya yang akan ditulis lebih terfokus pada pokok permasalahan, maka rumusan masalah yang akan di bahas adalah:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan murabahah pada Bank Muamalat KCP Panyabungan?
2. Bagaimana usaha Bank Muamalat KCP Panyabungan dalam menyelesaikan pembiayaan murabahah bermasalah oleh nasabah?

Untuk memudahkan penulisan ini, maka perlu dibuat batasan masalah mengenai permasalahan pada akad pembiayaan murabahah, yang mana kalau dibahas cukup luas. Untuk menghindari penyimpangan dari hasil laporan ini serta lebih terarahnya pembahasan, maka yang akan dibahas adalah mekanisme dan penyelesaian pembiayaan murabahah pada bank Muamalat KCP Panyabungan.

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1) Tujuan.

Dalam akad pembiayaan murabahah tentu saja mengalami permasalahan yang cukup komplek dan banyak ketentuannya. Penulisan ini tidak bermaksud untuk mengungkapkan kesukaran atau kesulitan dalam menciptakan suatu akad murabahah pada Bank Muamalat KCP Panyabungan. Untuk lebih terarahnya, maka penulisan ini ditujukan untuk

mengetahui bagaimana sesungguhnya permasalahan akad pada Bank Muamalat KCP Panyabungan.

2) Kegunaan.

Kegunaan dari penulisan Tugas Akhir ini adalah:

- a. Untuk melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan pendidikan pada program Studi D III Manajemen dan Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UINSU guna mendapatkan gelar A.Md dalam Ilmu Perbankan Syariah.
- b. Sebagai kontribusi ilmu pengetahuan penulis terhadap ilmu perbankan syariah, khususnya tentang Permasalahan Akad Pembiayaan Murabahah yang dijalankan di Bank Muamalat KCP Panyabungan.

D. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dipakai adalah pendekatan deskriptif kualitatif, yakni mencatat, menganalisa, mendeskripsikan, dan menafsir data yang ditemui, serta membandingkannya dengan landasan teori yang berkaitan dengan hal tersebut, kemudian mengambil suatu kesimpulan bagaimana sesungguhnya yang terjadi pada objek yang diteliti.

2. Jenis Data.

Jenis dan sumber data adalah:

a. Data Primer.

Yaitu data yang diperoleh melalui observasi dan wawancara dengan staf karyawan Bank Muamalat KCP Panyabungan.

b. Data Sekunder.

Yaitu data yang diperoleh dari buku-buku yang berhubungan dengan permasalahan yang penulis bahas.

3. Teknik Pengumpulan Data.

Data dikumpulkan dengan cara:

a. Penelitian kepustakaan (*Library Research*).

Dilakukan dengan maksud untuk memperoleh bahan teori dan pengertian pokok yang berhubungan dengan permasalahan tugas akhir, penulis mempelajari buku-buku dan panduan lain yang erat kaitannya dengan permasalahan yang penulis bahas.

b. Penelitian Lapangan (field research).

Yaitu mencari data lapangan dengan teknik sebagai berikut:

1) Wawancara.

Penulis mengadakan Tanya jawab secara langsung dengan pihak yang bersangkutan mengenai data yang diperlukan yakni staf manajer, teller serta karyawan Bank Muamalat KCP Panyabungan.

2) Pengamatan Langsung (observasi).

Dilakukan untuk mendapatkan data-data melalui pengamatan langsung terhadap kegiatan Bank Muamalat KCP Panyabungan.

4. Teknik analisa data

Data yang diperoleh dari tempat magang dianalisa dengan cara

a. Deduktif, yaitu mempelajari dan menganalisa kejadian (peristiwa) yang bersifat umum untuk mengambil kesimpulan yang bersifat khusus.

b. Induktif, yakni mempelajari dan menganalisa kejadian (peristiwa) yang bersifat khusus untuk mengambil kesimpulan yang bersifat umum.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tugas akhir ini disusun sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini akan penulis kemukakan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan dan Batasan Masalah, Penjelasan Judul, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : MEKANISME DAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH

Pada bab II akan diuraikan lebih mendalam mengenai Pengertian Pembiayaan Murabahah, Pengertian Masalah Akad Pembiayaan Murabahah dan Dasar Hukum Murabahah, Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah, Jenis-Jenis Pembiayaan Murabahah, Manfaat Pembiayaan Murabahah dan Aplikasinya Dalam Perbankan.

BAB III : GAMBARAN UMUM TENTANG Bank MUAMALAT KCP PANYABUNGAN

Pada bab III ini akan dibahas mengenai profil Bank Muamalat KCP PANYABUNGAN yang berkaitan dengan sejarah berdirinya, tujuan dan sasaran didirikannya, susunan pengurus, struktur organisasi serta produk-produk yang dijalankan.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab IV ini adalah bagian utama dari hasil penelitian dan pembahasannya, terutama tentang mekanisme dan penyelesaian pembiayaan murabahah Bank Muamalat KCP PANYABUNGAN untuk meminimalkan pelanggaran akad murabahah bermasalah oleh nasabah.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini akan diberikan kesimpulan serta saran-saran mengenai permasalahan yang terjadi.

BAB II

LANDASAN TEORITIS

A. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian Pembiayaan Murabahah.

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipergunakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk dapat mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu atau yang telah ditetapkan dan disepakati bersama dengan imbalan atau bagi hasil.⁴

Sedangkan menurut Undang-undang Perbankan Syari'ah No. 21 Tahun 2008 menjelaskan, bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah salam*, dan *istishna'*;
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa.

⁴ Kasmir, SE, Dasar-Dasar Perbankan, (Jakarta :PT.Raja Grafindo Persada,2002),h.102

Sesuai persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan, bahwa pembiayaan merupakan suatu bentuk penyediaan dana atau tagihan yang diberikan oleh pihak penyedia dana ke pihak yang membutuhkan dana untuk membiayai suatu hal dan mengembalikan dana tersebut beserta bagi hasil dalam jangka waktu yang telah disepakati dan berdasarkan kesepakatan atau akad yang telah disepakati.

Sedangkan pengertian Murabahah secara terminologi dikemukakan oleh beberapa ahli, diantaranya adalah :

a. Masjufuk Zuhdi.

Murabahah adalah jual beli barang dengan tambahan harga atau cost plus atas dasar harga pembelian yang pertama secara jujur. Dengan murabahah ini, orang pada hakikatnya ingin merubah bentuk bisnisnya dari kegiatan pinjam meminjam menjadi transaksi jual beli (Landing Activity Sale and Purcase Transaction).⁵

b. Karnaen Perwataadmadja. Murabahah adalah pembelian barang dengan pembayaran ditangguhkan (1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan seterusnya)

⁵Masjufuk Zuhdi, *Masail Fiqhiyah*, (Jakarta : PT. Midas Surya Grafindo, 1994), Cet. 7
h. 110

diberikan kepada nasabah dalam rangka kebutuhan produksi (Inventory).⁶

c. Warkum Sumitro.

Murabahah adalah suatu perjanjian pembiayaan dimana, bank membiayai pembelian barang yang diperlukan nasabah dengan system pembayaran yang ditangguhkan.

d. Ensiklopedia Hukum Islam.

Murabahah adalah penjualan suatu barang dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disetujui bersama dengan cara dibayar pada waktu yang ditentukan atau dibayar cicilan.⁷

Dari beberapa pengertian yang dikemukakan oleh para ahli di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa jual beli secara murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga dan keuntungan (margin) yang disetujui bersama, di mana bank membeli sendiri atau memberi kuasa pada nasabah untuk membeli barang yang diperlukan nasabah sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah baik jenis, kualitas, kuantitas, ataupun sifat lainnya.

Dari pengertian pembiayaan dan murabahah yang telah diuraikan di atas dapat disimpulkan pembiayaan murabahah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang dilakukan dalam

⁶ Karnaen Perwataadmaja, dkk, *Apa dan Bagaimana Bank Islam* (Jakarta : PT. Veresia Grafika , 1992), h. 25

⁷ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Ikhtiar Baru Van Hosve: Jakarta, 1926), Jilid-31, h. 63

bentuk jual beli dengan menyatakan harga pokok dan keuntungan, di mana bank membeli sendiri barang yang dibutuhkan nasabah (pembeli) atau bank memberi kuasa pada pembeli dalam membeli barang tersebut, dan pada akhirnya pembeli diwajibkan untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut ditambah marginnya kepada bank pada jangka waktu yang telah ditetapkan bersama.

2. Pengertian Akad.

Secara bahasa akad adalah ikatan antara pihak-pihak, baik ikatan itu secara nyata atau maknawi yang berasal dari satu pihak atau kedua belah pihak.⁸

Sedangkan pengertian akad secara umum adalah segala yang diinginkan manusia untuk mengerjakannya baik bersumber dari keinginan pribadi seperti waqaf atau bersumber dari dua pihak seperti jual beli.⁹

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan akad adalah merupakan ikatan antara ijab dan qabul yang menunjukkan adanya kerelaan para pihak dan memunculkan akibat hukum terhadap objek yang diakadkan tersebut.

a) Prosedur Akad Murabahah.

Adapun prosedur pembiayaan murabahah di bank syari'ah pada umumnya, apabila seorang nasabah ingin mendapatkan informasi

⁸Sudarsono Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan syari'ah*, (Jakarta: UII Press, 2000),h.50

⁹ Rozalinda, *Fiqh Mu'amalah dan Aplikasinya pada Perbankan Syari'ah*, (Padang Padang :Hayfa Press, 2005), h. 41

mengenai pembiayaan , maka pihak bank akan menanyakan untuk apa pembiayaan tersebut digunakan, dalam artian apakah dana tersebut untuk dana konsumtif atau komersil.¹⁰

Selanjutnya pihak bank akan menerangkan atau memberitahukan hal-hal yang berkaitan dengan pembiayaan, yang dimulai dari:

1) Pengisian Surat Permohonan.

Untuk mendapatkan pembiayaan dari bank, nasabah terlebih dahulu mengisi surat permohonan serta harus melampirkan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh pihak bank dalam memperoleh pembiayaan, antara lain sebagai berikut:

- a) Photo copy KTP suami/ istri.
- b) Photo copy kartu nikah bagi yang sudah menikah.
- c) Surat jaminan secara fidusia yang dibuat oleh notaries.
- d) Photo copy jaminan berupa BPKB jika untuk kendaraan bermotor serta setifikat lain dan bukti pembayaran pajak.

Dalam hal ini nasabah berhubungan dengan bagian marketing bank bersangkutan yang akan meneliti apakah layak untuk diproses lebih lanjut, dan biasanya setiap permohonan yang masuk diterima dulu baru setelah semua syarat-syarat terpenuhi lalu dapat diputuskan.

¹⁰Karnaen Perwataadmaja, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Jakarta: PT. Veresia Grafika, 1992),h.77.

2) Membuatkan Dokumen Permohonan Pembiayaan.

Setelah bagian marketing menganalisa dan memeriksa permohonan tersebut, lalu diajukan kepada pihak pimpinan apakah disetujui atau tidak. Jika pembiayaan tersebut disetujui, maka permohonan bersangkutan langsung dibuatkan dokumentasinya.

3) Melakukan Survey.

Survey dilakukan apabila nasabah telah melengkapi segala persyaratan yang berkaitan dengan pembiayaan.

4) Melakukan Wawancara.

Dalam hal ini pihak bank mewawancarai nasabah dengan memakai atau dengan memperhatikan apa yang disebut dengan 5C yaitu¹¹:

- a) Character : Bagaimana mentalitas dari nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan.
- b) Capacity : Bagaimana kapasitas usaha yang sedang dijalani oleh nasabah, apakah memungkinkan atau tidak.
- c) Capital : Disini dilihat berapa jumlah modal atau pendapatan yang diterima oleh nasabah. Dan bisanya nasabah tidak bisa diberikan pembiayaan apabila lebih besar dari modal atau pendapatan yang ada.

¹¹ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari'ah*, (Jakarta : Zikrul Hakim, 2003), h. 166

d) Collateral : Adanya jaminan yang diberikan kepada bank sebagai jaminan pembiayaan yang diberikan.

e) Condition : Melihat bagaimana kondisi nasabah secara umum, apakah tempat ia melakukan kegiatan usaha itu milik sendiri atau kontrak dan lain sebagainya.

Setelah melakukan wawancara biasanya bank bersangkutan yaitu bagian marketing membuat berita hasil wawancara yang akan diserahkan pada pihak pimpinan sebagai panutan untuk memutuskan apakah layak diberikan pembiayaan atau sebaliknya.

5) Pengambilan Keputusan.

Setelah semua syarat yang dibutuhkan telah terkumpul, maka diadakan rapat yang dilakukan oleh marketing, manager dan pimpinan untuk memutuskan apakah nasabah tersebut layak diberikan pembiayaan. Biasanya bank tersebut memberikan pembiayaan sekitar 70% dari pembiayaan yang dibutuhkan oleh nasabah, selanjutnya nasabah juga harus memberikan DP (uang muka) dari harga jual barang yang akan mendapatkan pembiayaan, dan selanjutnya dianggap sebagai angsuran pertama nasabah.

6) Pencairan Pembiayaan.

Sebelum pembiayaan dilakukan nasabah harus terlebih dahulu, maka diwajibkan membuka rekening apakah itu tabungan, giro dan sebagainya. Dalam pembiayaan umumnya pihak bank

langsung yang memberikan pembiayaan atas barang pada pihak produsen.

7) **Pegembalian Pembiayaan atau Pelunasan.**

Besarnya setoran pembiayaan tersebut adalah sebesar angsuran pokok ditambah dengan keuntungan (*mark-up*) sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui bersama. Sedangkan apabila telah lunas pihak bank hanya cukup dengan memberikan bukti pelunasan dan mengembalikan semua jaminan atau semua yang berkaitan dengan proses pembiayaan yang telah didapat oleh nasabah.

b) Aplikasi Akad Murabahah.

Berdasarkan pembahasan sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab 1 tentang rumusan masalah yaitu bagaimana cara meminimalkan resiko pelanggaran pada akad murabahah. Dengan demikian tindakan yang akan dilakukan adalah sebagai berikut:

1) **Tindakan Preventatif.**

Tindakan yang bersifat pencegahan dan bersifat internal. Untuk itu keberhasilan tindakan sangat tergantung dari kualitas SDM dalam pendampingan monitoring, pengawasan, evaluasi, system, prosedur, mekanisme dan monitoring. Secara garis besar tindakan preventative dapat dilakukan melalui:

- a) Analisis Pembiayaan.
- b) Mekanisme monitoring dan evaluasi yang meliputi.

- *On Desk* monitoring adalah kegiatan pengawasan secara administrative melalui instrumen administrasi seperti: laporan, catatan, dokumen dan informasi anggota.
- *On Site* pendampingan adalah mendiskusikan permasalahan dengan anggota pembiayaan untuk menyadarkan yang bersangkutan pada masalah yang dihadapinya dan opsi-opsi pemecahan masalah serta pentahapan pelaksanaan pemecahan masalah.
- *On Site* Monitoring adalah kegiatan pengawasan bersifat langsung atau kunjungan langsung kepada anggota. Kegiatan ini dilakukan dalam rangka pendalaman dan pembuktian dari hasil *on desk* monitoring kepada anggota secara langsung maupun kepada pihak lain seperti rekanan anggota pembiayaan.
- *Auditing* adalah kegiatan pengawasan dan evaluasi yang menitikberatkan kepada pemeriksaan kelengkapan dokumen dan pemenuhan persyaratan¹².

2) Tindakan Revitalisasi.

Tindakan dalam rangka memperbaiki dan menyelamatkan pembiayaan yang telah diberikan kepada anggota. Tindakan ini dilakukan untuk pembiayaan telah atau sedang memasuki wilayah bermasalah. Tindakan revitalisasi meliputi antara lain :

¹² Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta :PT. Raja Grafindo Persada,2000), h. 98-99

a) *Rescheduling.*

Tindakan yang berbentuk penjadwalan kembali kewajiban anggota, *Rescheduling* dapat dilakukan untuk kondisi :

- Potensi usaha masih cukup bagus.
- Kemampuan anggota dalam memenuhi kewajiban masih ada.
- Usaha hanya mengalami permasalahan *cash flow* yang bersifat sementara.
- Plafon pembiayaan yang tidak berubah.

Rescheduling dilakukan dengan melakukan dalam rangka:

- Penjadwalan kembali jangka waktu pembiayaan.
- Perubahan jadwal angsuran.
- Pemberian *grace period*.
- Perubahan jumlah angsuran.
- Saran perbaikan kualitas manajerial dari pengelola usaha.
- Perbaikan mutu ibadah mahdhah dan sikap ikhlas dan jujur dalam berusaha.¹³

b) *Restrukturisasi.*

Tindakan yang berbentuk penyusunan ulang terhadap seluruh kewajiban anggota. Tindakan restrukturisasi dapat dilakukan untuk kondisi :

- Potensi usaha masih bagus.

¹³Syafi'i Antonio, Muhammad, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001),h.90

- Kemampuan anggota dalam memenuhi kewajiban masih ada.
- Usaha hanya mengalami permasalahan *cash flow* yang bersifat sementara.

c) *Reconditioning*.

Tindakan adanya persyaratan ulang terhadap pembiayaan dan persyaratan yang telah disepakati bersama. Tindakan *reconditioning* dapat dilakukan untuk kondisi:

- Potensi usaha masih cukup bagus.
- Sarana usaha yang masih memadai.
- Usaha mengalami permasalahan *cashflow* dan manajemen.
- Plafon pembiayaan tetap.

Reconditioning dilakukan melalui:

- Perubahan jaminan.
- Bantuan manajemen.
- Penguatan ruhiyah pengelola dan pemilik usaha.

d) *Kombinasi*.

Merupakan kombinasi dari ketiga jenis yang di atas, seorang nasabah dapat saja diselamatkan dengan kombinasi antara *rescheduling* dengan *restructuring*, misalnya jangka waktu diperpanjang dan pembayaran bunga ditunda atau *recontioning* dengan *rescheduling*, misalnya jangka waktu diperpanjang modal ditambah.

3) Tindakan Kuratif.

Tindakan yang bersifat penyelamatan melalui penanganan yang menggunakan pendekatan aspek legal formal. Tindakan kuratif dapat dilakukan dengan cara:

a) Eksekusi, jenis eksekusi yang dapat dilakukan adalah:

1) Parate Eksekusi (Non Litigasi).

Proses eksekusi jaminan yang dilakukan secara suka rela tanpa melalui proses pengadilan, (Pasal 1178 KUHP) ada 2 opsi yang dilakukan. Yang mana hal tersebut adalah sebagai berikut:

- Anggota menjual sendiri barang jaminannya atau tetap memegang legalitas jaminan sampai dengan terjadi transaksi.
- Anggota memberi kepercayaan untuk menjual barang jaminan. Setelah dikurangi kewajiban sisa pembiayaan, maka sisa uang akan dikembalikan kepada anggota.

2) Eksekusi secara formal (Litigasi).

Proses eksekusi secara paksa melalui lembaga hukum yang berlaku, yakni:

- Pengadilan Negeri.
- Pengadilan Agama.
- Pengadilan Niaga untuk anggota yang pailit.

3. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah.

Yang dapat dijadikan dasar hukum pembiayaan murabahah antara lain adalah:

a. Al-Qur'an.

1. Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 275:

لَوْ أَنَّهُمْ ذَلَّكَ الْمَسِّ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا إِلَّا يَقُومُونَ لَا الرِّبَايَا كُلُّونَ الَّذِينَ
سَلَفَ مَا فَلَهُ فَاَنْتَهَى رَبِّهِ مِّن مَّوْعِظَةٍ جَاءَهُ فَمِنَ الرِّبَا وَأَوْحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ الرِّبَا مِثْلَ الْبَيْعِ إِنَّمَا
خَلِدُونَ فِيهَا هُمُ النَّارُ أَصْحَابُهَا وَلَتَبْكَ عَادُونَ إِلَى اللَّهِ إِلَى وَأَمْرُهُ

“orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”¹⁴

Dari keterangan di atas dapat dipahami bahwa Allah SWT telah menghalalkan jual beli dengan syarat adanya suka sama suka dan tidak dengan jalan bathil serta tidak merugikan salah satu pihak, maka dilakukanlah jual beli dengan jalan yang mabrur.

2. Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat Al- Maidah ayat 1

¹⁴T.M Hasbi Ashshiddiqi, dkk, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta :YP. Penerjemah Al-Qur'an; 1971), h. 250

وَأَنْتُمْ الصَّيِّدُ مُحَلٍّ غَيْرَ عَلَيْكُمْ يُتَلَى مَا إِلَّا أَلَّا نَعْمَ هَيْمَةً لَكُمْ أَهْلَتْ بِالْعُقُودِ أَوْفَاءَ أَمْنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا

﴿يُرِيدُ مَا مَحْكَمٌ اللَّهُ إِنْ حُرْمٌ﴾

“Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu[388]. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.¹⁵

Aqad (perjanjian) mencakup: janji prasetia hamba kepada Allah dan Perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya.

Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat Al-Israa' Ayat 34

﴿مَسْئُولًا كَانَ أَلْعَهْدُ إِذْ أَوْفَوْا أَشَدَّ رَيْبًا حَتَّى أَحْسَنُ هِيَ بِأَلَّتِي إِلَّا أَلْيَتِيمَ مَالٍ تَقْرَبُوا وَلَا



“artinya dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban”.¹⁶

Dari ayat di atas dijelaskan, bahwa aqad merupakan suatu kewajiban untuk dipenuhi karna aqad itu adalah janji yang tidak boleh diingkari sebab bila diingkari akan merusak terhadap transaksi tersebut.

¹⁵ Ibid, h. 270

¹⁶ Ibid.h. 275

b. Sunnah.

عن صالح بن صهيب عن أبيه قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : ثلاث فيهن البركة البيع إلى أجل والمقارضة وأخلط البر بالشعير للبيت للبيع (رواه ابن ماجه)

Artinya :*Dari Shalib ar-Rumur r.a bahwa Rasulullah SAW bersabda: “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual” (HR. Ibnu Majah).*¹⁷

Dari hadits di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli secara tangguh, muqharadah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung, bukan untuk dijual, juga mendapatkan keberkahan dari Allah SWT.¹⁸

c. Ijma.

"Umat Islam telah berkonsensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat yang selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki oleh orang lain. Karena itu, jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkan secara sah. Dengan demikian mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya."¹⁹

Dari 3 dasar hukum di atas, dapat disimpulkan bahwa transaksi murabahah itu dibolehkan dan tidak bertentangan dengan ajaran

¹⁷Nadjih Ahmad, *Kumpulan Hadis al-Jami'us Shaghier*, (Surabaya:Bina Ilmu, 1990)Cet. ke-2, h. 397

¹⁸ Ibid, h. 177

¹⁹ Ibid, h. 224

syari'ah Islam serta memberikan keinginan kepada pembeli untuk memperoleh barang yang diinginkan walaupun dengan pembayaran tidak tunai.

B. Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah.

1. Rukun Pembiayaan Murabahah.

- a. Ada penjual / bank (*ba'i*).

Bank sebagai penjual, di mana bank membeli barang yang dipesan dan menjualnya kepada nasabah.

- b. Ada pembeli / nasabah (*mustary*).

Di sini nasabah sebagai pembeli, dengan membeli barang kepada bank/ penjual dengan cara cicilan (angsuran).

- c. Ada barang yang diperjualbelikan (*mabi*).

- d. Ada harga jual (*tsaman*).

Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan, dari kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.

- e. Ada ijab qabul (*shigat*) yang dituangkan dalam bentuk akad pembiayaan.²⁰

2. Syarat-syarat Pembiayaan Murabahah.

Pada umumnya persyaratan tersebut menyangkut tentang barang yang diperjualbelikan dalam ijab qabul (akad). Pihak yang melakukan

²⁰ Muhammad Syafe'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta : Gema Insani Press, 2001), h. 15

akad harus cakap hukum, kemudian untuk barang yang dibiayai harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Barang itu ada meskipun tidak di tempat, namun ada pernyataan kesanggupan untuk mengadakan barang itu.
- b. Barang yang diperjualbelikan harus berwujud.
- c. Barang itu milik sah penjual.
- d. Tidak termasuk kategori yang diharamkan.
- e. Barang tersebut sesuai dengan pernyataan penjual.
- f. Apabila benda bergerak, maka barang itu bisa langsung dikuasai pembeli, dan harga barang dikuasai (ditetapkan) penjual. Sedangkan barang tidak bergerak bisa dikuasai pembeli setelah dokumentasi jual beli dan perjanjian diselesaikan.

Sedangkan harga dan keuntungan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Keuntungan yang diminta bank harus diketahui nasabah.
- b. Harga jual bank adalah harga beli ditambah keuntungan.
- c. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
- d. Sistem pembiayaan dan jangka waktunya disepakati bersama.

Rukun dan syarat pembiayaan murabahah harus dipenuhi agar pembiayaan murabahah itu benar-benar disadari dengan prinsip jual beli.²¹

²¹*Ibid*, h. 6

C. Jenis-Jenis Pembiayaan Murabahah.

1. Murabahah secara Tunai.

Yaitu suatu bentuk transaksi pembiayaan murabahah yang dibayar sekaligus pada saat serah terima barang. Sebagai contoh, seorang pegawai negeri ingin membeli sebuah kulkas pada toko elektronik namun pada saat itu dia tidak mempunyai uang. Maka dia datang pada sebuah Bank Islam untuk menyatakan maksudnya tersebut, oleh bank ini pegawai negeri tersebut ditawarkan untuk melakukan akad pembiayaan murabahah, yang mana bank akan membeli kulkas untuknya dan kemudian pegawai negeri tersebut membayar secara tunai pada saat dia menerima gaji, adapun jumlah yang dibayar oleh pegawai negeri tersebut adalah harga pokok satu unit kulkas ditambah dengan margin. Waktu bank membelikan kulkas ke toko elektronik itu adalah murabahah tunai, sedangkan pembelian oleh pegawai negeri ke bank adalah murabahah secara tangguh.

2. Murabahah secara Hutang.

Yaitu bentuk transaksi murabahah yang dibayar secara dicicil sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam akad atau dibayar sekaligus dikemudian hari setelah jatuh tempo menurut akad.

D. Manfaat Pembiayaan Murabahah.

Adapun manfaat yang diberikan pada pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:

- a. Adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli oleh penjual dengan harga jualnya pada nasabah. Ini adalah salah satu manfaat yang didapat oleh pihak penjual (Bank).
- b. Resiko lebih rendah atau kecil dibandingkan pembiayaan lain. Nasabah yang melakukan akad pembiayaan murabahah yang pembayarannya dicicil harus menyerahkan sesuatu sebagai jaminan atau agunan, dengan demikian bank sebagai penjual tidak akan merasa khawatir jika saja terjadi kecacatan dalam akad antara bank (penjual) dan nasabah (pembeli).
- c. Sistem murabahah sangat sederhana hal ini sangat memudahkan penanganan administrasinya oleh bank.
- d. Bagi nasabah murabahah bermanfaat bagi seseorang yang membutuhkan suatu barang tapi belum mempunyai uang (murabahah secara hutang atau dicicil). Jadi pembiayaan murabahah dapat membantu atau meringankan beban nasabah dalam mendapatkan barang yang dibutuhkan pada saat nasabah tersebut tidak atau belum mendapatkan uang.

E. Aplikasinya dalam Perbankan.

Secara umum, aplikasi murabahah dalam perbankan sebagai berikut:

1. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Mereka melakukan negosiasi beberapa harga jual, mengenai barang yang dipesan, jangka waktu pembayaran dan hal-hal lainnya yang terkait.
2. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Harga jual adalah harga beli bank pada produsen (pabrik / toko) ditambah keuntungan yang disepakati kedua belah pihak dan produsen mengirim barang ke nasabah.
3. Dalam transaksi ini bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.²²

²² Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi Dan Ilustrasi*, (Yogyakarta : Ekonisia, Januari 2003), h. 98

BAB III

GAMBARAN UMUM TENTANG BANK MUAMALAT KCP PANYABUNGAN

A. Sejarah Berdirinya Bank Muamalat KCP Panyabungan

Gagasan pendirian Bank Muamalat berawal dari Loka Karya bunga bank dan perbankan yang diselenggarakan Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18 sampai dengan 20 Agustus 1990 di Cisarua Bogor. Ide ini berlanjut dalam Musyawarah Nasional IV MUI di Hotel Sahid Jaya, Jakarta pada tanggal 22 sampai dengan 25 Agustus 1990. Kemudian diteruskan dengan pembentukan kelompok kerja untuk mendirikan Bank Murni Syariah pertama di Indonesia. Realisasinya dilakukan pada tanggal 1 November 1991 yang ditandai dengan penandatanganan akta pendirian PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk di Hotel Sahid Jaya berdasarkan Akta Notaris Nomor 1 Tanggal 1 November yang dibuat oleh Notaris Yudo Paripurno, SH dengan izin Menteri Kehakiman Nomor C2.2413.T.01.01 tanggal 21 Maret 1992. Bank Muamalat Indonesia, Tbk didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H/1 November 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawal 1412 H/1 Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim (ICMI) se Indonesia dan beberapa pengusaha muslim, pendirian Bank Muamalat juga mendapat dukungan nyata dari masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham perseroan senilai Rp. 84 Milyar pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan.

Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp. 106 Milyar.

Sedangkan pendirian PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Pembantu Panyabungan berawal pada saat penduduk atau masyarakat di Panyabungan mengusulkan pembangunan bank yang berbasis Islami. Hal ini dikarenakan rata-rata penduduk Panyabungan adalah beragama Islam. Dengan

kepercayaannya para penduduk mengusulkan agar bank berbasis Islam didirikan di daerah mereka.

Berselang beberapa tahun, tepat pada tanggal 22 Desember 2004 Bank Muamalat resmi dibuka di Kabupaten Mandailing Natal Panyabungan. Pendirian bank ini diresmikan oleh bapak Ir. Fauzi selaku Branch Manager Bank Muamalat Cabang Padangsidempuan.

Pada awal pendiriannya Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Panyabungan ini merupakan Kantor Kas Muamalat yang di ketuai oleh bapak Ir. Fauzi selaku Branch Manager Bank Muamalat Cabang Padangsidempuan, yang setiap minggunya kantor kas ini didatangi oleh pengawas dari kantor Cabang Padangsidempuan.

Kantor kas Panyabungan ini hanya berfungsi sebagai pengumpul dana dari masyarakat. Pada saat itu kantor kas hanya menerima tabungan dari masyarakat tanpa adanya pembiayaan yang disalurkan. Kantor kas Panyabungan berubah menjadi Kantor Cabang Pembantu Panyabungan pada tahun itu juga tepatnya pada tahun 2004 yang pada saat itu dipimpin oleh Ibu Retha Anhar dan kemudian digantikan oleh Bapak M. Amin Lubis sampai sekarang yang menyandang jabatan sebagai Sub Branch Manager (SBM) di Panyabungan. Pada saat perubahan dari kantor kas menjadi kantor Cabang Pembantu ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

1. Meningkatkan dana pihak ketiga (DPK)
2. Meningkatkan kesehatan bank yang pada saat itu non performing financenya maksimal mencapai tiga.
3. Meningkatkan outstanding. Saat perubahan dari kantor kas menjadi kantor cabang Pembantu, maka fungsinya sedikit bertambah. Tidak hanya dibebankan tanggung jawab untuk mengumpulkan dana pihak ketiga/dana masyarakat, tetapi juga menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat dan memberikan jasa-jasa lainnya.

B. Ruang Lingkup Usaha

Seperti dijelaskan pada fungsinya di atas, ruang lingkup bidang usaha Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Panyabungan meliputi pembiayaan, penghimpunan dana dan jasa lainnya.

a. Pembiayaan

Seperti pada bank syariah lainnya, bank muamalat Cabang Pembantu Panyabungan juga menawarkan berbagai produk pembiayaan yang sudah cukup dikenal masyarakat, di antara pembiayaan yang transaksinya sedang aktif berjalan adalah murabahah, musyarakah, dan mudharabah. Pembiayaan yang menggunakan akad murabahah umumnya berkaitan dengan pembelian lahan perkebunan, pertanian, pembangunan rumah, pembelian bahan bangunan, dan lain sebagainya. Pembiayaan yang menggunakan akad musyarakah berkaitan langsung dengan pembelian rumah atau bisa juga disebut kredit pembiayaan rumah (KPR). Sedangkan mudharabah sebagai pembiayaan yang cukup kecil bersama-sama dengan musyarakah berkaitan dengan koperasi dan bidang usaha lainnya. Kemudian ada pembiayaan yang menggunakan akad qardh khusus ditujukan untuk pembiayaan haji dan biaya sekolah. Semua pembiayaan yang diberikan pada prinsipnya adalah sama yaitu selalu dibebankan rahn (agunan) atau jaminan. Hal ini dilakukan sebagai antisipasi atau disebut juga sebagai awal mitigasi risiko. Misalnya adalah menghindari nasabah dari kecurangan, seperti nasabah melarikan dana pembiayaan, tidak mau membayar outstanding yang wajib dan marginnya, dan masalah lain yang mungkin saja bisa terjadi. Hal ini sesuai dengan pernyataan Account Manager (AM): “Disini kami kebanyakan menggunakan akad murabahah kemudian disusul dengan mudharabah dan musyarakah sesuai dengan data yang telah kami berikan pada bapak, akad murabahah ini sangat simpel dan tidak mengandung banyak risiko ditambah dengan kecilnya ruang lingkup bank kita ini dan semua pembiayaan itu selalu dimintai agunan sebagai antisipasi kecurangan atau lalainya nasabah sewaktu-waktu. Kecurangan itu banyak bentuknya, misalnya nasabahnya lari dan menggelapkan uang kita, dia bangkrut atau hal lainnya, jadi semua pembiayaan

yang kami berikan selalu dibebankan agunan atau jaminan”.²³ Apabila kita lihat dari segmentasinya, pembiayaan yang diberikan adalah berupa modal usaha/commercial dengan jangka waktu 2 sampai dengan 3 tahun, pembiayaan investasi dengan jangka waktu 5 tahun, pembelian rumah (KPR) dengan jangka waktu 15 tahun, dan properti bisnis dengan jangka waktu 10 tahun.

b. Penghimpunan Dana

Ada beberapa produk penghimpunan dana yang ditawarkan Bank Muamalat Panyabungan kepada masyarakat di antaranya adalah:

- iB Muamalat
- Tabungan Prima
- Tabungan Berencana
- Tabungan Sahabat
- Tabunganku
- Tabungan Haji Arafah
- Tabungan Umrah
- Deposito dan Giro.

c. Jasa lainnya

Jasa lain yang ditawarkan Bank Muamalat Panyabungan adalah automatic teller machine (ATM). Pada ATM ini ada beberapa fungsi yang bisa dilakukan seperti penarikan tunai/transfer, pengecekan saldo, pembayaran listrik, pembayaran air, pembelian pulsa prabayar dan pembayaran zakat. Selain hal tersebut BMI Cabang Pembantu Panyabungan juga menyediakan Mobile Banking dan Internet Banking yang fungsinya seperti ATM tersebut.²⁴

²³ M. Amin Lubis selaku Sub Branch Manager (BM) BMI Muamalat KCP Panyabungan, Wawancara, pada tanggal 8 Mei 2018

²⁴ M. Amin Lubis dan Henri Syaputra, SBM dan AM, wawancara, Panyabungan, 8 Mei 2018.

C . Visi-Misi Bank Muamalat Cabang Pembantu Panyabungan

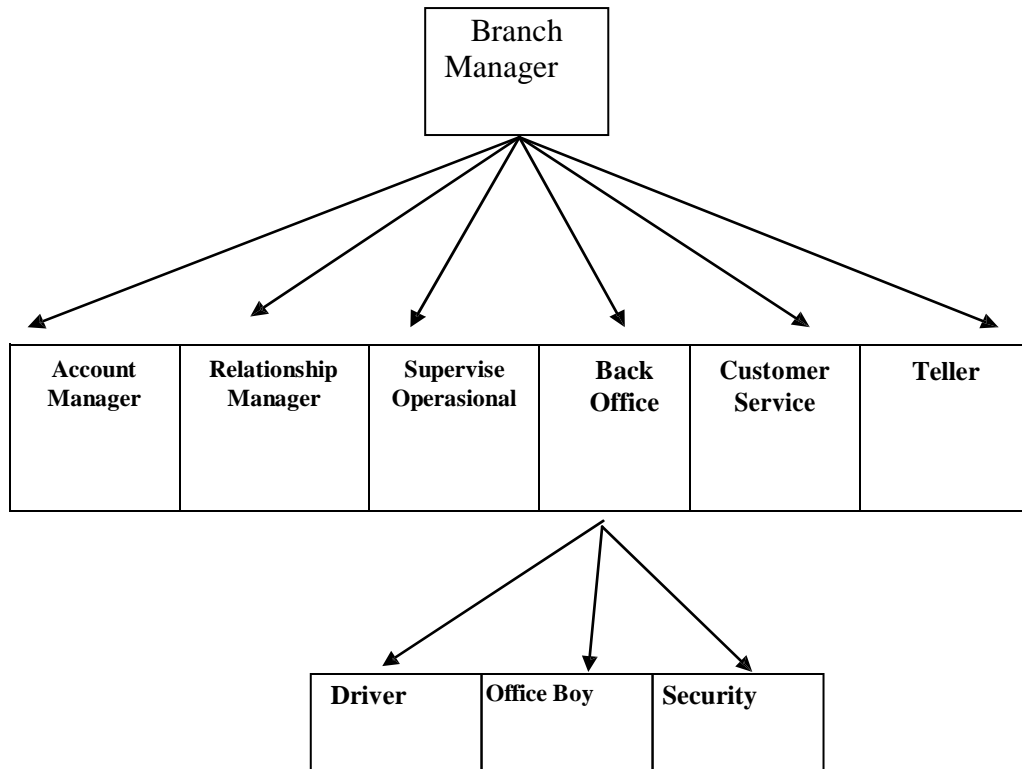
Menurut keterangan Sub Branch Manager Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Panyabungan, visi dan misi Bank Muamalat Indonesia adalah sama di seluruh Indonesia, yaitu:

Visi : menjadi bank syariah utama di Indonesia dan dominan di pasar spiritual dan dikagumi di pasar nasional.

Misi : menjadi role model lembaga keuangan syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen, dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.

Visi dan misi ini tentunya disesuaikan dengan daerah pemasaran masing-masing oleh bank.

D. Struktur Organisasi Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Panyabungan



Gambar 3.1 Struktur Organisasi BMI KCP PANYABUNGAN

Fungsi struktur organisasi:

- Untuk mengetahui besar kecilnya organisasi.
- Untuk mengetahui jabatan yang ada.
- Untuk mengetahui jumlah pegawai.
- Untuk mengetahui berbagai perincian tugas masing-masing satuan organisasi.

Adapun nama-nama dari karyawan dan jabatannya antara lain:

1. Sub Branch Manager (SBM/Kepala Cabang Pembantu) yang dijabat oleh M. Yamin Lubis.

Secara umum SBM bertugas sebagai berikut:

- a. Melakukan pengawasan dan pertemuan bulanan/triwulan/semesteran untuk membahas pencapaian target lembaga serta kendala-kendala yang dihadapi lembaga.
 - b. Membantu pengelola melakukan evaluasi dan menyusun perencanaan lembaga.
 - c. Mendapatkan data dan mempersiapkan bahan dan agenda rapat anggota untuk melaporkan perkembangan lembaga.
 - d. Sedangkan tanggung jawab khusus dari SBM adalah bertanggung jawab dalam pengelolaan operasional, bisnis maupun sumber daya manusia yang ada dalam kantor tersebut serta memonitoring dan mengevaluasi seluruh pekerjaan karyawan. SBM juga ikut serta dalam mitigasi risiko yang ada dalam pembiayaan perbankan.
2. Relationship Manager (RM) yang dijabat oleh Hamidah, M. Yusuf, dan Nur Asiah.

Tugas umum dari RM adalah:

- a. Menghimpun dana dari masyarakat
 - b. Memelihara dana masyarakat
 - c. Mengontrol dana masyarakat
 - d. Tanggung jawab khususnya adalah mencari para nasabah yang akan melakukan pendanaan, menghimpun dana, dan yang akan menabung ke bank Muamalat.
3. Account Manager (AM) yang di duduki oleh Erwin Hasibuan dan Henri Syaputra.

Tugas umum dari AM adalah:

- a. Melakukan perikatan
- b. Transaksi

- c. BI cheking serta ikut serta dalam melakukan manajemen risiko pembiayaan.
 - d. Tanggung jawab khusus dari AM adalah mengurus/melakukan transaksi yang akan meminjam ke Bank Muamalat, pengajuan untuk meminjam, dan menagih angsuran yang menunggak.
4. Back Office (BO) yang di duduki oleh Azizurrohman, dan M. Hanapi
- Tugas umum dari BO adalah:
- a. Membuat laporan umum dan accounting.
 - b. Dan tanggung jawab khususnya adalah mengurus segala kekurangan yang ada di bagian belakang/kantor. Misalnya lampu, buku rekening yang habis dan perlengkapan kantor lainnya.
5. Financing Risk Manager (FRM) yang di duduki oleh Fatimah Suhro.
- FRM merupakan bagian dari manajemen risiko yang bertugas:
- a. Melakukan verifikasi terhadap nasabah dan berkasnya.
 - b. Mereview terhadap aspek kuantitatif meliputi aspek keuangan, aspek perhitungan modal kerja dan investasi.
 - c. Mereview terhadap aspek syariah.
 - d. Mengasesmen risiko dan mitigasinya.
 - e. Merekomendasikan usulan pembiayaan ke komite pembiayaan.
6. Security yang di duduki oleh Faisal Fakhri, Sofian Dani dan Fahri.
7. Driver yang di duduki oleh Wahyu Hadi, M. Sabri, dan Bangun Sanjaya
8. Office Boy (OB) yang di duduki oleh Lukman dan Siswanto
9. Customer Service (CS) yang di duduki oleh Rina Wahyuni, dan Jonni Husein
- Tugas umum dari CS adalah :
- a. Membuka rekening nasabah baik itu tabungan, deposito dan giro
 - b. Memberi informasi kepada nasabah
 - c. Menjual produk
 - d. Mendengar complain nasabah

e. Tanggung jawab khususnya adalah bertanggung jawab dalam pengaduan nasabah, memberikan informasi kepada nasabah, membuka rekening dan menghandle keluhan dari nasabah.

10. Teller yang di duduki oleh Aselly Munawaroh.

Tugas umum dari teller adalah:

- a. Melayani nasabah
- b. Pengaturan uang tunai
- c. Menyelesaikan transaksi dan
- d. Mencari tahu penyebab perselisihan dan penyelesaiannya

Adapun tanggung jawabnya adalah :

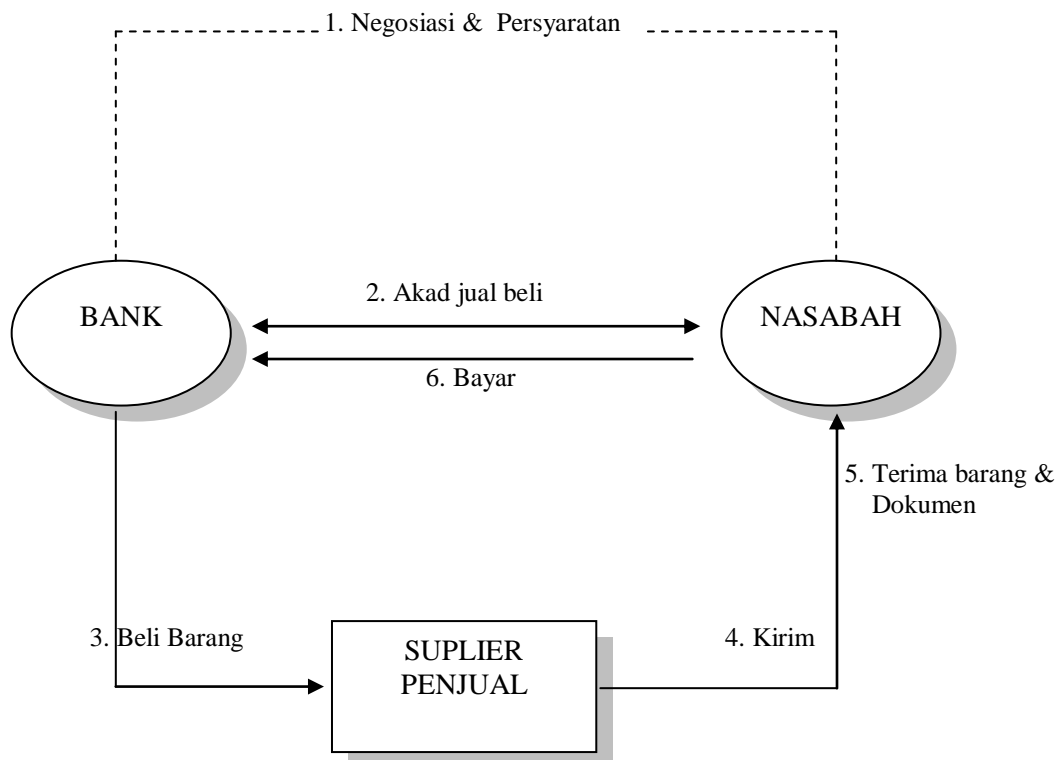
- (1) Mengeluarkan dan memasukkan kotak dari dan ke khasanah
- (2) Menuliskan jam masuk dan keluar serta membubuhkan paraf pada buku khasanah
- (3) Mempersiapkan kebutuhan cash in counter secukupnya
- (4) Mempersiapkan peralatan operasional kerja teller serta memeriksa bahwa semua sarana atau perlengkapan kerja yang akan dipergunakan dapat berfungsi dengan sempurna.
- (5) Menghitung uang tunai pada kotak uangnya, kemudian mencocokkan dengan saldo penutupan pada hari kerja sebelumnya.
- (6) Meminta tambahan uang tunai dari head teller jika perlu untuk mencukupi kegiatan sehari-hari dan mencatat dalam lembar teller's exchange.
- (7) Melaksanakan kegiatan-kegiatan rutin berupa penerimaan setoran tunai dari nasabah untuk setoran deposito, giro, tabungan, transfer, dan setoran tunai lainnya. Dan juga sebaliknya melakukan pembayaran-pembayaran tunai kepada nasabah atas penarikan cek, deposito jatuh tempo, dan lain sebagainya.
- (8) Monitoring kecukupan saldo khasanah harian.
- (9) Menyimpan dan merapikan semua peralatan teller pada akhir hari.

- (10) Mengumpulkan warkat-warkat seperti cek, bilyet giro, dan setoran kliring lainnya untuk diserahkan ke bagian lain guna diproses lebih lanjut.
- (11) Ikut menjaga kebersihan dan merapikan counter teller dan area front line.
- (12) Melaksanakan tugas lainnya yang belum diatur sesuai kebijakan manajemen cabang.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Mekanisme Pembiayaan pada Bank Muamalat Cabang Pembantu Panyabungan



GAMBAR 4.1 SKEMA PEMBIAYAAN MURABAHAH²⁵

Sebagaimana bank syariah pada umumnya, Bank Muamalat Cabang Pembantu Panyabungan juga menawarkan berbagai produk pembiayaan yang sudah banyak dikenal oleh khalayak. Namun, berdasarkan keterangan Account Manager (AM), Bank Muamalat Cabang Pembantu Panyabungan untuk saat ini hanya menjalankan tiga produk pembiayaan, yaitu murabahah, (sejumlah 109 account) mudharabah (sejumlah 5 account) dan musyarakah (sejumlah 3 account). Berdasarkan keterangan Sub Branch Manager (SMB) terhadap jumlah

²⁵Muhammad Syafe'i Antonio, *Bank Syari'ah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, (Jakarta:Tazkia Institute, 1999), h. 128

pembiayaan: “Kami memberikan pembiayaan kebanyakan dengan menggunakan akad murabahah karena akad ini tidak terlalu rumit dalam hal administrasinya, dan tidak terlalu banyak risiko apabila sewaktu-waktu nasabah menunggak”. Hal ini juga senada dengan pernyataan Account Manager (AM) yang mengatakan bahwa:

“Disini kami kebanyakan menggunakan akad murabahah kemudian disusul dengan mudharabah dan musyarakah sesuai dengan data yang telah kami berikan pada bapak, akad murabahah ini sangat simpel dan tidak mengandung banyak risiko ditambah dengan kecilnya ruang lingkup bank kita ini dan semua pembiayaan itu selalu dimintai agunan sebagai antisipasi kecurangan atau lalainya nasabah sewaktu-waktu. Kecurangan itu banyak bentuknya, misalnya nasabahnya lari dan menggelapkan uang kita, dia bangkrut atau hal lainnya, jadi semua pembiayaan yang kami berikan selalu dibebankan agunan atau jaminan”.

Dalam hal pemberian pembiayaan terhadap nasabah, Bank Muamalat Cabang Pembantu Panyabungan menetapkan prosedur yang ditetapkan secara internal dan disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing pihak. Prosedur adalah hal yang perlu diperhatikan dalam pembiayaan sebagai salah satu kegiatan operasional bank Islam. Prosedur pembiayaan dilakukan sebagian besar oleh Account Manager (AM).

Berdasarkan keterangan sub branch manager (SBM) dan account manager (AM), prosedur pembiayaan terhadap semua pembiayaan adalah sama. Sesuai dengan keterangan SBM dan AM bahwa ada beberapa hal yang wajib dilakukan agar pembiayaan bisa dilaksanakan dan bisa dicairkan (dropping) di antaranya pertama, Nasabah datang ke bank mengajukan permohonan pembiayaan dengan proposal pembiayaan atau bicara langsung kepada pihak bank, dalam hal ini AM. Kedua, Setelah itu bank menerima permohonan namun belum tahap persetujuan. Ketiga, bank meminta dokumen/berkas berupa:

1. Kartu tanda penduduk (KTP)
2. Kartu keluarga (KK)
3. Buku Nikah (bagi yang sudah menikah)
4. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan ini wajib diadakan

5. Foto kopi berkas rhan/agunan berupa fix asset seperti sertifikat tanah, bangunan dan lain sebagainya) atau bisa berupa cash collateral berupa deposito, giro atau tabungan.
6. Statement rekening enam bulan terakhir
7. Laporan keuangan nasabah dua tahun terakhir
8. Surat Izin Usaha Nasabah (SIUP)
9. Daftar supplier nasabah
10. Nomor kontak supplier
11. Bukti laporan keuangan lainnya berupa kuitansi, bon dan lain-lain.

Pada tahap ini disebut dengan pengumpulan dan verifikasi data. Bank menetapkan kriteria nasabah pembiayaan sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan oleh bank Muamalat Panyabungan. Dalam upaya menetapkan calon nasabah yang memiliki kriteria sesuai ketetapan yang ada maka pihak BMI dalam hal ini Account Manager (AM) melakukan wawancara dan akan diperoleh data sementara tentang kondisi nasabah yang sebelumnya telah diperiksa kelengkapan dan kebenarannya. Selain dari wawancara akan diketahui pula komitmen dan konsistensi kebenaran terhadap data yang sebelumnya telah disampaikan secara tertulis oleh nasabah seperti melampirkan berkas-berkas yang dipersyaratkan oleh bank.

Keempat membuat usulan pembiayaan setelah berkas terpenuhi dan dilanjutkan ke Financing Risk Manager (FRM). FRM akan merekomendasikan ke Komite Pembiayaan dan Komite Pembiayaan akan menerbitkan Offering Letter (OL) atau sering kita sebut Surat Prinsip Persetujuan Pembiayaan (SP3). Kelima bank dan nasabah melakukan akad, terakhir, bank mencairkan pembiayaan kepada nasabah.

1. Penilaian Kelayakan.

Sebelum pembiayaan direalisasikan atau dicairkan terlebih dahulu pihak Bank Muamalat melakukan penilaian layak atau tidak layak calon debitur diberikan pembiayaan. Penilaian ini dilakukan oleh bagian pembiayaan. Dalam memberikan pembiayaan, Bank Muamalat KCP Panyabungan telah

memperhatikan prinsip-prinsip memberi pembiayaan yang benar, artinya sebelum suatu fasilitas pembiayaan diberikan maka Bank Muamalat KCP Panyabungan harus terlebih dahulu merasa yakin bahwa pembiayaan yang akan diberikan benar-benar akan kembali dengan melakukan penilaian pembiayaan. Penilaian pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCP Panyabungan adalah dengan analisis 5 C yaitu :

a. Character.

Penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon debitur dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa nasabah menggunakan dana atau anggota BMT yang mengajukan pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya. Hal ini oleh Bank Muamalat KCP Panyabungan dilakukan dengan jalan berdialog dengan nasabah bersangkutan tentang masalah usaha yang dijalankannya dan hal-hal lain yang mungkin dapat mengambil kesimpulan karakter nasabah itu. Di samping itu mengetahui karakter seseorang bisa dengan jalan menanyakan kepada kawan-kawannya atau orang yang sering berhubungan dengan dia.

b. Capacity.

Penilaian secara subjektif tentang kemampuan debitur untuk melakukan pembayaran. Kemampuan ini diukur dengan catatan prestasi debitur masa lalu yang didukung dengan pengamatan di lapangan atas usaha nasabah, cara berusaha ataupun tempat usaha.

c. Capital.

Penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon debitur, uang diukur dengan posisi usahanya secara keseluruhan melalui laporan L/R dan penekanan pada posisi modalnya.

d. Collateral.

Penilaian ini untuk lebih meyakinkan jika suatu resiko kegagalan pembayaran terjadi maka jaminan dipakai sebagai pengganti dari kewajibannya. Untuk ini Bank Muamalat KCP Panyabungan melihat laporan sumber dan penggunaan modal dari usaha nasabah, serta adakah pembentukan cadangan untuk

modal setiap tahun. Di samping itu faktor kepercayaan, kedekatan hubungan dengan pengusaha dan kegiatan usahanya juga diperhatikan.

e. Condition of Economic.

Bagian pembiayaan Bank Muamalat KCP Panyabungan dengan melihat kondisi perekonomian secara umum, khususnya yang terkait dengan jenis usaha calon debitur, hal tersebut dilakukan karena keadaan eksternal usaha yang dibiayai, seperti pesaing, kemungkinan kebijakan pemerintah akan berubah dan factor-faktor eksternal lainnya.²⁶

Hal lain yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCP Panyabungan untuk melakukan penilaian kelayakan yaitu dengan :

- a. Melakukan penilaian kelayakan melalui orang-orang terdekat dengan calon debitur, hal ini dilakukan untuk mengetahui apakah calon debitur termasuk orang yang bisa dipercaya atau tidak, di samping itu juga untuk mengetahui apakah calon debitur pernah melakukan kesalahan pada masa lalu seperti ketidaklancaran usaha yang dirintis atau tidak bisa mengembalikan pembiayaan pada masa lampau baik pembiayaan yang didapat dari pihak Bank Muamalat KCP Panyabungan maupun lembaga keuangan lainnya.
- b. Melakukan survey lapangan hal ini dilakukan agar pihak Bank Muamalat KCP Panyabungan dapat melihat kenyataan yang ada di lapangan atas usaha nasabah tersebut baik itu bentuk usaha, lokasi usaha atau yang lainnya.

2. Pengikatan atau Akad

Pengikatan atau akad dapat dilakukan apabila calon debitur menyetujui ketentuan-ketentuan yang ada pada pembiayaan murabahah dan jelas memenuhi persyaratan yang diminta Bank Muamalat KCP Panyabungan. Setelah pengikatan dilakukan berarti antara kedua belah pihak telah terjalin kerja sama. Selama perjanjian kedua belah pihak harus mematuhi segala ketentuan-ketentuan yang ada berdasarkan syariat Islam.

²⁶Alhidayah, *Wawancara*, Staf Pembiayaan Bank Muamalat KCP Panyabungan, Tanggal 15 mei 2018

3. Realisasi atau Pencairan Pembiayaan.

Realisasi atau pencairan pembiayaan dapat dilakukan apabila :

- a. Surat permohonan/formulir permohonan pembiayaan disetujui dan ditandatangani oleh pihak Bank Muamalat KCP Panyabungan
- b. Calon debitur harus membuka atau memiliki rekening tabungan pada Bank Muamalat KCP Panyabungan
- c. Seluruh biaya-biaya yang menjadi tanggungan calon debitur telah diselesaikan sebelum akad pembiayaan, misalkan biaya Administrasi biaya asuransi dan biaya materai.
- d. Calon debitur telah menandatangani akad pembiayaan dan Slip realisasi pembiayaan dari pihak Bank Muamalat KCP Panyabungan.

Adapun biaya-biaya yang menjadi tanggungan debitur adalah :

- a. Biaya Administrasi.

Biaya administrasi ini dibebankan pada debitur sebesar 1% dari jumlah pembiayaan yang diterima debitur. Biaya administrasi berguna untuk kelancaran dalam pembiayaan.

- b. Biaya Materai.

Biaya materai yang dibebankan pada nasabah tergantung besarnya pembiayaan yang diberikan pada nasabah. Kalau di bawah Rp. 1.000.000,- maka biaya materai yang dibebankan pada nasabah Rp. 3.500,- sedangkan pembiayaan di atas Rp. 1.000.000,- maka biaya materai menjadi Rp. 7.000,-

- c. Simpanan Pokok.

Pada saat realisasi, debitur secara otomatis menjadi nasabah penabung pada Bank Muamalat KCP Panyabungan dengan setoran awal simpanan 1% dari jumlah pembiayaan yang diberikan. Simpanan ini berguna sebagai jaminan bagi Bank Muamalat KCP Panyabungan, jika debitur sewaktu-waktu tidak sanggup membayar cicilan pembiayaannya. Simpanan tersebut termasuk simpanan Mudharabah Muthlaqoh, nasabah berhak mendapatkan bagi hasil tiap bulannya atas

tabungan tersebut.²⁷ Setelah seluruh prosedur tersebut dijalani, barulah nasabah diberikan pembiayaan murabahah sepenuhnya.

Berdasarkan uraian di atas, penulis beranggapan prosedur yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCP Panyabungan untuk meloloskan nasabah agar permohonan pembiayaannya, dengan arti sampai yang bersangkutan menandatangani akad, telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan pemberian pembiayaan yang berlaku secara umum.

B. Penyelesaian dan Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Bank Muamalat Cabang Pembantu Panyabungan

Pada umumnya adapun faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah di Bank muamalat syariah ada 2 faktor yaitu faktor internal dan eksternal. *Pertama*, Faktor intern dibagi menjadi dua penyebab yaitu *Petugas*, dalam hal ini faktor yang disebabkan oleh karakter dan kemampuan petugas (Account Officer) dalam menganalisa calon nasabah kurang baik atau cermat, kedua *Sistem* dalam hal ini, sistem dan prosedur penyaluran pembiayaan yang ada kalanya dilanggar sehingga memotong jalur prosedur yang telah dibuat. Yang ke dua *Kedua*, Faktor ekstern ini disebabkan oleh kondisi usaha nasabah pembiayaan yang sedang menurun, adanya I'tikad yang kurang baik dari nasabah, nasabah kurang mampu mengelola usahanya, Kebijakan pemerintah. Ada kalanya kebijakan pemerintah yang tidak memihak kepada perkembangan usaha kecil dan menengah sehingga menyulitkan berkembangnya usaha masyarakat tersebut, misalnya kebijakan tentang persaingan usaha yang selalu mengedepankan kepentingan konglomerat, kebijakan tentang perizinan usaha, kebijakan tentang harga BBM yang mempengaruhi stabilitas usaha, dan sebagainya, Pembiayaan bermasalah timbul karena disebabkan oleh bencana alam yang menerjang usaha nasabah seperti banjir, angin rebut dan sebagainya.

Dalam hal usaha yang dilakukan oleh bank muamalat dalam menanggulangi pembiayaan murabahah bermasalah pada umumnya terdiri dari tahapan-tahapan, diantaranya adalah: *Teguran*. *Rescheduling* (penjadwalan ulang), dalam hal ini anggota diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembiayaan misalnya perpanjangan jangka waktu dari enam bulan menjadi satu tahun. *Penyitaan jaminan*, apabila anggota sudah benar-benar tidak punya itikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutang-hutangnya. *Eksekusi jaminan*, Bank muamalat melakukan penjualan terhadap barang-barang yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan hutang. *Penghapusan hutang (Write Off)*, dilakukan dengan menghapus system; usaha mengalami kemunduran atau bangkrut tetapi masih untuk mencicil. Hapus sistem dan tagih: Usaha bangkrut serta menjadi fakir miskin dan tidak mampu untuk membayar dan anggota yang kabur. Agar pembiayaan dapat berjalan dengan optimal sesuai yang diinginkan oleh Bank Muamalat memiliki strategi dalam penanggulangan pembiayaan untuk meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah, yaitu:

1. Melakukan pemisahan tugas yang memadai, pemisahan tugas yang memadai bermanfaat untuk mencegah berbagai macam kesalahan, baik disengaja maupun tidak disengaja.
2. Setiap pembiayaan murabahah harus memberikan jaminan.
3. Membuat catatan dan dokumen yang memadai. Artinya semua dokumen atau data-data mengenai mitra/nasabah harus lengkap, akurat dan sesuai dengan identitas asli nasabah.
4. Anggota diharapkan membuat rekening tabungan di Bank muamalat dan menabung secara rutin. Hal tersebut dilakukan agar pada saat terjadi kemacetan dalam pembayaran, Bank sudah memiliki dana cadangan yang di ambil dari tabungan nasabah tersebut. Khususnya bagi yang melakukan pembiayaan dengan menggunakan jaminan tabungan, pembiayaan kurang dari Rp. 2.000.000 maka diwajibkan membuka rekening
5. Pembiayaan harus ada personal garansi, yaitu jaminan dari adanya referensi salah satu anggota yang baik di mata Bank atau saudara dekat.
6. Sebelum diberikannya pembiayaan, Bank muamalat melihat apakah usaha yang dilakukan oleh calon anggota sudah berjalan lebih dari 1 Tahun.
7. Selain itu, Bank muamalat melihat dari prospek penjualan yang dimiliki oleh calon anggota, apakah usahanya kedepan lancar atau sebaliknya.
8. Menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan agar dana pembiayaan yang disalurkan dapat kembali menjadi modal kerja Bank.

9. Membuat surat penolakan untuk pinjaman selanjutnya (yang termasuk anggota macet).
10. Pembayaran angsuran dilakukan harian, mingguan dan bulanan.
11. Menggunakan sistem jemput bola.
12. Mengenakan denda keterlambatan pelunasan angsuran pembiayaan murabahah.
13. Meningkatkan mutu pelayanan.
14. Meningkatkan fasilitas karyawan agar dapat melaksanakan tugasnya dengan baik.
15. Memberikan peningkatan skill pada karyawan dengan mengadakan pelatihan-pelatihan mengenai Bank muamalat.
16. Meningkatkan pengawasan internal.

Agar strategi pencegahan pembiayaan murabahah tidak terjadi masalah, dapat berjalan dengan baik sesuai prosedur, maka bank harus memiliki tata cara pembayaran hutang murabahah. Karena dalam menjalankan operasional perusahaan, bank memiliki peraturan atau tata cara pembayaran hutang murabahah yang harus dilakukan oleh seluruh anggota yang memiliki hutang kepada Bank. Secara garis besarnya bank memiliki tata cara dalam pembayaran pembiayaan murabahah, yaitu dengan cara sebagai berikut:

- 1) Pembayaran hutang murabahah dapat dilakukan anggota di bank yaitu anggota mendatangi bank langsung untuk melakukan pembayaran hutang murabahah.
- 2) Pembayaran hutang murabahah dapat dilakukan anggota ditempat yaitu anggota dapat membayarkan hutangnya kepada bank ditempat anggota berada,

dan pihak bank yang mendatangi nasabah sehingga kegiatan anggota dapat terus berlangsung. Tata cara pembayaran hutang murabahah seperti diatas adalah tata cara yang paling umum dilakukan oleh semua bank muamalat syariah yang melakukan operasional pembiayaan, yaitu dengan cara anggota mendatangi bank atau bank yang mendatangi anggota.

Dan menurut keterangan Account Manager (AM) pada dasarnya pembiayaan dikatakan bermasalah apabila terjadi tunggakan oleh nasabah dalam pengembalian outstanding pokok beserta marginnya. Kategori bermasalah itu berada pada kategori yaitu pertama, dalam perhatian khusus atau disebut collectibility 2 dengan tunggakan 1 sampai dengan 90 hari. Kedua, kurang lancar atau disebut juga dengan collectibility 3 dengan masa tunggakan 91 hari sampai dengan 180 hari. Ketiga, diragukan atau disebut collectibility 4 dengan masa tunggakan 181 hari sampai dengan 270 hari. Keempat, macet atau disebut dengan collectibility 5 dengan masa tunggakan di atas 270 hari.

Pembiayaan bermasalah pada Bank Muamalat Cabang Panyabungan cukup signifikan. Data kolektibilitas yang disajikan adalah total pembiayaan murabahah, musyarakah, dan mudharabah yang menunjukkan bahwa total outstanding adalah 30.946.620.449,15 dan nilai aset berdasarkan perhitungan BDR bermasalahnya adalah 2.605.472.013. Pembiayaan tersebut berada pada NPF 2,77% dengan kategori tidak sehat. Sedangkan jumlah pembiayaan yang dicairkan masing-masing pembiayaan adalah murabahah sebesar Rp. 42.312.219.911,44,-, dengan outstanding pokok sebesar 28.055.294.220,46,-. mudharabah sebesar Rp. 3.089.620.210.00,- dengan outstanding pokok sebesar 1.695.574.121,58,- dan musyarakah sebesar Rp. 1.830.000.000.00,-. Dengan outstanding 1.195.752.107,11,-. Apabila terjadi pembiayaan bermasalah, maka bank akan melakukan penanganan terhadap nasabah dengan melakukan beberapa tahapan. Berikut pernyataan account manager (AM) dan Sub Branch Manager (SBM) tentang hal tersebut:

“Kami selaku bagian yang menangani pembiayaan ini terus melakukan pemantauan agar nasabah tetap pada pendiriannya, di antara hal yang kami lakukan adalah kami hampir selalu ke lapangan untuk melakukan penagihan intensif, apabila ada kesalahan kami menegur nasabah baik secara lisan maupun secara tulisan, dan tahap berikut jika usaha nasabah masih dianggap dapat berjalan maka kami melakukan revitalisasi berupa penjadwalan kembali terhadap pembiayaan”.

“Sedangkan bila langkah ini tidak juga memberikan hasil, maka biasanya langsung melakukan yang namanya jual beli suka rela, tapi selain itu kami juga pernah melakukan pengaduan gugatan ke pengadilan karena jual beli suka rela tidak dapat dilakukan dan agunannya bermasalah”.²⁸

“Sebagaimana telah dijelaskan oleh AM dan SBM bahwa kelas pembiayaan itu ada yang disebut coll 2, coll 3, coll 4 dan coll 5 sesuai dengan keadaan NPFnya. Penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh Bank Muamalat Cabang Pembantu Panyabungan apabila nasabah berada pada coll 2 tindakan yang dilakukan adalah pertama, bank Muamalat melakukan review dan monitoring terhadap seluruh transaksi keuangan nasabah dengan ketat. Kedua, mengidentifikasi permasalahan yang terjadi dan membuat action plan yang akan dilakukan. Ketiga, melakukan monitoring dan evaluasi baik langsung maupun tidak langsung, dan memastikan progress report atas action plan yang telah disepakati oleh bank dan nasabah terpenuhi. Ketika kondisi keuangan nasabah memburuk dari kondisi sebelumnya maka pihak Bank Muamalat lebih memperketat keluar masuknya cashflow nasabah. Adapun langkah yang dilakukan oleh pihak bank Muamalat ketika nasabah memasuki coll 3 adalah melakukan restrukturisasi agar kewajiban nasabah dapat disesuaikan dengan kondisi keuangannya, atau dengan kata lain adalah revitalisasi. Setelah semua proses yang disebutkan di atas, bisnis usaha nasabah diharapkan masih bisa berjalan dan diyakini mampu untuk memenuhi kewajiban angsuran kepada Bank Muamalat. Tepatnya setelah menunggak selama 92 hari, nasabah sudah bisa menunaikan kewajibannya beserta denda yang harus ditanggungnya kepada Bank Muamalat”.

Langkah penyelesaian internal bank muamalat adalah

a. Penagihan Intensif

Penagihan intensif dilakukan dengan cara Account Manager akan memantau saldo di rekening tabungan nasabahnya dan melakukan pemotongan sejumlah angsuran saat jatuh tempo.

b. Memberikan Teguran

²⁸ Henri Syaputra, Account Manager (AM), wawancara, Panyabungan, 15 Mei 2018

Jika nasabah tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran, maka Account Manager akan menegur nasabah dengan menelepon nasabah tersebut agar segera melakukan pembayaran angsuran, namun jika nasabah masih belum membayar maka Account Manager akan menegur nasabah dengan mendatangi rumah nasabah untuk melakukan peneguran.

c. Proses Revitalisasi

Hal ini dilakukan apabila berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan yang dilakukan oleh Account Manager terdapat indikasi dan dipandang usaha nasabah masih dapat bertahan, maka bank akan melakukan proses revitalisasi dengan melakukan beberapa cara sebagai berikut:

1) Rescheduling (penjadwalan kembali)

Ini merupakan tindakan yang diambil dengan cara melakukan perubahan terhadap jangka waktu pembiayaan, jangka waktu angsuran, grace periode (jatuh tempo). Bank akan melakukan perubahan ketentuan pembiayaan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktunya, sehingga nasabah yang terlambat membayar angsuran pembiayaannya diberi jangka waktu tertentu untuk membayar dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Dengan penjadwalan kembali pelunasan pembiayaan, bank memberi kelonggaran nasabah membayar utangnya yang telah jatuh tempo, dengan jalan menunda tanggal jatuh tempo tersebut. apabila pelunasan pembiayaan dilakukan dengan cara mengangsur, dapat juga bank menyusun jadwal baru angsuran pembiayaan yang dapat meringankan kewajiban nasabah untuk melaksanakannya. Menurut keterangan Account Manager (AM), pada pembiayaan murabahah, nasabah dalam melunasi utangnya selalu mengangsur dengan jangka waktu yang ditentukan.

2) Reconditioning

Bank akan melakukan perubahan sebagian atau seluruh ketentuan pembiayaan termasuk perubahan jangka waktu sepanjang tidak

menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan. Langkah-langkah proses revitalisasi dengan reconditioning adalah:

- a) Melakukan evaluasi tentang potensi usaha nasabah.
- b) Membuat rekomendasi untuk diajukan kepada komite pembiayaan
- c) Melakukan pengikatan-pengikatan.
- d) Melakukan proses pengadministrasian lainnya.

3) Restructuring

Bank akan melakukan perubahan sebagian atau seluruh ketentuan pembiayaan termasuk perubahan jangka waktu dan perubahan maksimum saldo pembiayaan.

4) Penyelesaian dengan Jaminan/rahn

Hal ini dilakukan apabila berdasarkan hasil evaluasi ulang pembiayaan, nasabah sudah tidak memiliki usaha dan sikap bekerjasama untuk menyelesaikan pembiayaan. Jika Account Manager (AM) memandang usaha dari nasabah tidak berjalan lancar dan tidak dapat diselamatkan maka bank akan melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan melalui jalur Litigasi yaitu bank akan melakukan eksekusi sertifikat hak tanggungan dan melakukan pelelangan jaminan via lelang eksekusi melalui penetapan pengadilan. Namun sebelum jalur Litigasi ditempuh terlebih dahulu ditempuh jalur non Litigasi.

Penyelesaian dengan jalur non Litigasi dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu; pertama dengan cara oof-set, kedua melalui basyarnas (membawa masalah pada jalur hukum), ketiga melakukan pemblacklist an nama nasabah dimana nama nasabah yang melakukan pelanggaran yang sudah tidak dapat ditoleransi maka jalan terakhir yang harus ditempuh adalah melakukan pemblacklistan nama nasabah atau badan hukum dan nama mereka akan masuk dalam daftar hitam nasional (DHN) hingga nama tersebut bisa mendapatkan sanksi penutupan rekening bahkan bisa dipidanakan

melalui jalur hukum yang harus ditempuh. Dengan cara off-set. Off-set adalah penyelesaian pembiayaan dengan cara penyerahan jaminan/agunan (collateral) secara suka rela oleh, hal ini mereka jelaskan secara singkat saja dengan menyebutkan jalur dan caranya. Penulis sendiri menganalisa sesuai dukungan teori yang ada.²⁹ Sebagai upaya penyelesaian pembiayaan nasabah kepada bank. Off-set dapat dilakukan bila dalam prosesnya nasabah bersedia untuk menjual jaminan secara suka rela kepada bank. Bank sering menyebut off-set ini dengan istilah jual suka rela agunan.

Langkah-langkah yang dapat dilakukan dalam pelaksanaan off-set adalah sebagai berikut:

1. Analisa kecukupan nilai jaminan untuk menutupi seluruh kewajiban dan biaya-biaya proses off-set.
2. Melakukan negosiasi dengan nasabah untuk pembelian jaminan.
3. Bila nasabah ingin membeli kembali jaminan yang akan di beli oleh bank, maka bank akan memberikan opsi dengan jangka waktu berdasarkan persetujuan kedua belah pihak.
4. Setelah mendapat persetujuan Komite penyelesaian Pembiayaan, maka akan dilakukan pengikatan jual beli.
5. Lakukan pelunasan pembiayaan dan proses pengadministrasian lainnya.

Langkah berikutnya melalui BASYARNAS (Badan Arbitrase Syariah Nasional). Sesuai dengan klausul pasal 17 Perjanjian pembiayaan yang dijelaskan oleh Account Manager (AM), setiap sengketa yang timbul berdasarkan perjanjian yang dibuat antara nasabah dan bank BMI Cabang Pembantu Panyabungan, maka akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional. Namun sebelum jalur ini ditempuh Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Panyabungan terlebih dahulu mengajak musyawarah disamping proses revitalisasi yang dilakukan.

²⁹ Henri Syaputra (AM) dan M. Amin (SBM), wawancara, tanggal 9 Mei 2018

Langkah-langkah yang dilakukan dalam pengajuan sengketa ke Basyarnas adalah sebagai berikut:

1. Pembuatan usulan penyelesaian ke Komite Pembiayaan
2. Pembuatan surat gugatan ke Basyarnas
3. Pendaftaran perkara ke Basyarnas
4. Sidang Basyarnas
5. Putusan Basyarnas
6. Pendaftaran putusan ke Pengadilan Agama
7. Permohonan pelaksanaan putusan Basyarnas ke Pengadilan Agama
8. Pelaksanaan eksekusi oleh Pengadilan Agama.

Keputusan yang dikeluarkan oleh Basyarnas akan didaftarkan di Pengadilan Agama untuk mendapatkan pengesahan, sehingga akan mempunyai kekuatan eksekutorial. Tahap selanjutnya adalah melakukan lelang dengan penyelesaian secara cash, ataupun jaminan tersebut di beli oleh bank.

“Berdasarkan penjelasan Account Manager (AM), jual suka rela dengan lelang adalah berbeda. Jual suka rela adalah tindakan yang dilakukan oleh nasabah untuk menjual agunan sebagai ganti rugi atas pembiayaan yang diberikan oleh bank. Sedangkan lelang adalah suatu proses yang dilakukan oleh bank sendiri dengan menjual agunan/jaminan di balai lelang”.

Sedangkan penyelesaian dengan cara Litigasi adalah penyelesaian pembiayaan melalui jalur hukum yang dilakukan melalui pengadilan. Sebelum dilakukan proses Litigasi melalui pengadilan, terlebih dahulu dilakukan check dan evaluasi terhadap dokumen surat-menyurat BMI kepada nasabah, surat peringatan (SPt I, II, dan III). Dokumen perjanjian dan jaminan hak tanggungan, sehingga secara yuridis posisi BMI Cabang Pembantu Panyabungan menjadi kuat. Jatuh waktu fasilitas pembiayaan, karena proses Litigasi hanya dapat dilakukan apabila fasilitas pembiayaan nasabah telah jatuh tempo.

Kemudian apabila tidak ada iktikad baik dari nasabah maka litigasi yang dilakukan melalui pengadilan terdiri dari:

Pertama, melalui Gugatan Perdata. Dilakukan apabila nasabah sudah tidak ada harapan untuk menyelesaikan kewajiban secara sukarela, cepat dan tuntas melalui Hak Tanggungan. Tujuan dari Gugatan Perdata ini adalah untuk mendapatkan keputusan berkekuatan hukum dan mengikat, yang

wajib dilaksanakan oleh pihak terkait dalam perkara gugatan. Melalui cara tersebut pihak BMI Cabang Panyabungan dapat menguasai atau menjual aset nasabah yang bukan jaminan. Gugatan Perdata dapat dilakukan melalui Pengadilan Agama dan Basyarnas.

Kedua, melalui Pidana. Dilakukan apabila ada tindak perbuatan yang dilakukan oleh nasabah atau pemilik jaminan ataupun pihak lain yang patut diduga termasuk dalam tindak pidana sehingga menimbulkan kerugian. Hal ini dilakukan untuk menekan psikologis nasabah agar mengakui kesalahan dan selanjutnya mengembalikan kekayaan yang diperoleh dari hasil perbuatan pidana tersebut dan menyelesaikan kewajibannya. Sehingga pihak yang disangka terlibat tindak pidana cenderung ingin cepat menyelesaikan perkara yang dihadapi.

Ketiga, melalui Riil Eksekusi Jaminan. Hal ini dilakukan apabila jaminan yang ada telah diikat Hak Tanggungannya, sehingga Bank mempunyai Hak Preference terhadap pelunasan pembiayaan yang bersumber dari jaminan. Dengan demikian bank dapat melaksanakan eksekusi (lelang) terhadap jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan sehingga dapat melunasi kewajiban nasabah. Keunggulan dari tindakan riil eksekusi jaminan adalah dapat dilaksanakan dalam waktu cepat, bank memiliki hak preference, dan pengembalian lebih pasti.

Pelaksanaan eksekusi diawali dengan peringatan/teguran (Aanmaning) kepada nasabah agar segera melunasi kewajibannya kepada bank, jangka waktu Aanmaning ini adalah 8 hari, yaitu nasabah harus menyelesaikan kewajibannya paling lambat dalam jangka waktu delapan hari. Dalam tahap Aanmaning ini jika nasabah bersedia memenuhi kewajiban kepada bank melalui bayar tunai ataupun menjual jaminan secara suka rela dimana hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk melunasi kewajiban (hal ini merupakan wujud pelaksanaan Pasal 6 UUHT), maka permohonan eksekusi dapat dicabut oleh bank. Namun jika nasabah tidak bersedia memenuhi kewajiban, maka akan dilakukan proses selanjutnya yaitu sita eksekusi.

Dalam proses Sita Eksekusi, Juru Sita pengadilan Agama melaksanakan penyitaan atas barang yang dijaminkan berdasarkan penetapan ketua pengadilan Negeri dan selanjutnya dibuat Berita Acara Penyitaan. Jangka waktu Sita Eksekusi adalah 8 hari, jika dalam jangka waktu tersebut nasabah tidak memenuhi kewajibannya, maka proses selanjutnya adalah pengajuan permohonan lelang.

Permohonan yang ditindaklanjuti oleh Pengadilan Agama dengan dikeluarkannya Penetapan Lelang yang ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Agama dan pada masa itu pula Pengadilan Agama meminta atau mengurus SKPTN ke BPN, permintaan NJOP kepada kantor PBB dan mengumumkan pelaksanaan lelang di Media Massa sebanyak 2 kali. Masa Pra lelang ini berlangsung kurang lebih selama 35 hari. Pada tahap ini, nasabah (termohon eksekusi) dapat mengajukan bantahan atau keberatan atas lelang yang akan dilaksanakan. Bila ada bantahan, maka lelang ditunda dan dilakukan sidang untuk mengkaji apakah alasan yang diajukan dapat diterima atau tidak. Jika alasan dapat diterima maka Hakim dapat memutuskan pembatalan lelang, namun apabila tidak diterima, maka pelaksanaan lelang tetap dilaksanakan.

Pelaksanaan lelang diawali dengan penawaran secara tertulis (tertutup) dari para peserta, kemudian apabila penawaran tertinggi dari para peserta telah melampaui limit lelang yang ditetapkan, maka peserta dengan penawaran tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang. Kemudian dilakukan pembayaran dimana hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk menyelesaikan pembiayaan yang ada. Setelah itu pemenang lelang akan mendapatkan risalah lelang yang akan digunakan untuk melakukan balik nama ke BPN.

Keempat, permohonan kepailitan. Hal ini dilakukan apabila jaminan yang ada tidak dapat cepat dilikuidasi. Salah satu contohnya adalah proyek. Dalam hal ini bank sulit bernegosiasi dengan nasabah. Permohonan kepailitan ini hanya dapat dilakukan jika ada setidaknya dua perusahaan yang memohon melalui pengadilan niaga. Tujuan

permohonan kepailitan adalah untuk mengembalikan pembiayaan yang bersumber dari harta kekayaan nasabah dengan mendudukan bank sebagai kreditur konkuren.

Penyelesaian pembiayaan yang telah dilakukan melalui proses restrukturisasi harus dilakukan monitoring untuk memastikan bahwa nasabah mempunyai kemampuan untuk membayar angsuran. Monitoring tersebut dilakukan dengan cara desk monitoring dan on side monitoring. Sama halnya dengan penyelesaian melalui Litigasi yang harus dimonitoring, hal ini diperlukan untuk memastikan untuk seluruh tahapan pelaksanaan Litigasi telah dilakukan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan.

Dari hasil pembahasan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya dan berdasarkan penelitian yang telah dilakukan pada Bank Muamalat KCP Panyabungan mengenai Permasalahan dan Mekanisme Akad Pembiayaan Murabahah pada Bank Muamalat KCP Panyabungan, maka dari itu dapat ditarik kesimpulan.

1. Mekanisme pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCP Panyabungan untuk meloloskan nasabah agar permohonan pembiayaannya dikabulkan, dengan arti sampai yang bersangkutan menandatangani akad, telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan pemberian pembiayaan yang berlaku secara umum. Tahap pertama Bank muamalat KCP Panyabungan menetapkan prosedur transaksi akad murabahah terhadap nasabah yang hendak bertransaksi dan itu adalah account manager (AM). Kedua setelah bank menerima permohonan namun belum tahap persetujuan. Ketiga pihak Bank meminta dokumen/berkas guna mememuni persyaratan pendaftaran (pengumpulan verifikasi data). Keempat adalah tahap wawancara untuk mempertegas komitmen dan konsistensi kebenaran data dan kerja sama antar pihak bank dan nasabah dilakukan pihak account manager (AM). Kelima membuat usulan pembiayaan setelah berkas terpenuhi dan dilanjutkan ke financing Risk Manager(FRM). Kemudian FRM akan merekomendasikan ke komite pembiayaan akan menerbitkan Offering letter (OL) atau surat prinsip persetujuan pembiayaan (SP3). Dan terakhir pihak bank dan nasabah melakukan transaksi akad murabahah setelah itu pihak bank mencairkan pembiayaan kepada pihak nasabah.

2. Langkah-langkah penyelesaian yang dilakukan Bank Muamalat KCP Panyabungan untuk meminimalkan resiko pelanggaran akad sudah cukup baik dan tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Dalam langkah-langkah penyelesaian pelanggaran akad murabahah bank muamalat KCP Panyabungan terus melakukan pemantauan agar nasabah tetap pada pendiriannya, di antara hal yang bank muamalat KCP Panyabungan lakukan adalah petugas bank hampir selalu ke lapangan untuk melakukan penagihan intensif, apabila ada kesalahan pihak bank memberikan teguran pada nasabah baik secara lisan maupun secara tulisan, dan tahap berikut jika usaha nasabah masih dianggap dapat berjalan maka pihak bank melakukan revitalisasi berupa penjadwalan kembali yaitu rescheduling (penjadwalan kembali), reconditioning, restructuring, penyelesaian dengan jaminan rahn. Sedangkan bila langkah ini tidak juga memberikan hasil, maka biasanya langsung melakukan yang namanya jual beli suka rela penyelesaian dengan jalur non legitimasi dapat dilakukan dengan dua cara yang pertama off-set (penyelesaian pembiayaan dengan cara penyerahan jaminan/angunan (collateral), yang kedua melalui BASYARNAS yaitu langkah-langkah dalam pengajuan sengketa, tapi selain itu pihak bank juga pernah melakukan pengaduan gugatan ke pengadilan karena jual beli suka rela tidak dapat dilakukan dan menghindari bermasalah, dan yang ketiga melakukan pemblacklist an nama kartu kredit bank apabila masalah yang dilakukan oleh nasabah sudah tidak dapat ditoleransi demikian guna menimbulkan efek jera bagi tiap-tiap pelanggaran nasabah yang nakal .

B. Saran.

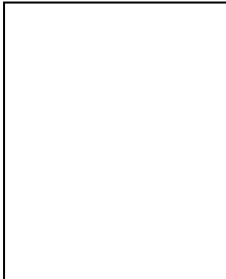
1. Prosedur pemberian pembiayaan murabahah sudah cukup baik agar dipertahankan dan ditingkatkan lagi.
2. Terhadap nasabah nakal (melakukan pelanggaran terhadap akad murabahah) harus diambil tindakan yang lebih tegas. Hal ini akan menimbulkan sifat jera serta sekaligus sebagai peringatan pada nasabah lain untuk tidak melanggar akad.

3. Tingkatkan lagi pengendalian pasca pembiayaan dicairkan agar persentase pembiayaan bermasalah berkurang.

DAFTAR PUSTAKA

- Siamat, Dahlan, *Manajemen Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Intermedia, 2001)
- Ashshiddiqi dkk, Hasbi, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: YP. Penterjemah Al-Qur'an, 1992)
- Karim, Adiwarman, *Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: ITT, 2003)
- Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesi*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005)
- Harun, Nasrun, *Fiqh Mu'amalah*, (Jakarta: Gaya Media, 2000)
- Majid, *Kamus Istilah Fiqh*, (Jakarta: PT. Pustaka Firdaus, 1994)
- Rozalinda, *Fiqh Mu'amalah dan Aplikasinya Pada Perbankan Syari'ah*, (Padang: Hayfa Pres, 2005)
- Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan syari'ah*, (Jakarta: UII Press, 2000)
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002)
- Zuhdi, Masjufuk, *Masail Fiqiyah*, (Jakarta: PT. Midas Surya Grafindo, 1994)
- Perwataadmaja, Karnaen, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Jakarta: PT. Veresia Grafika, 1992)
- Aziz Dahlan, Ahmad, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Ihtiar Baru Van Hosve, 1926)
- Zulkifli, Sunarto, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003)
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003)
- Nadjih, Ahmad, *Kumpulan Hadist Al- Jamius Shaghier*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1990)
- Syafi'i Antonio, Muhammad, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001)
- Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2003)
- Syafi'i Antonio, Muhammad, *Bank Syari'ah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, (Jakarta: Tazkia Institute, 2001)
- Brosur, *Bank muamalat KCP Panyabungan*

CURRICULUM VITAE



Nama : NUR SAJIDAH
NIM : 54151009
Tempat / Tgl. Lahir : Aek Galoga/ 17 mei 1996
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Alamat : Jl. Pancing Kec Sidorejo Hilir Gg
ACC No 4A

NAMA ORANG TUA

BAPAK

Nama : Alm Ramlan
Pekerjaan : -
Alamat : -

IBU

Nama : Saikem
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Aek Galogas

JENJANG PENDIDIKAN

- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| - SD Aek Galoga | Tahun 2003 – 2009 |
| - SMPN2 PANYABUNGAN | Tahun 2009 – 2013 |
| - MAN Panyabungan | Tahun 2013 – 2015 |
| - D.III Perbankan Syari'ah UINSU | Tahun 2015 – Sekarang |

Medan, 28 mei 2018
Saya yang bersangkutan

NURSAJIDAH
54151009

